すがまプラザ住宅エリアの宅地建物取引業者への住宅地分譲実施要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、本村への定住を促進し、地域の活性化を図るため、本村が保有する「すがまプラザ住宅エリア内の区画を宅地建物取引業者（以下「業者」という。）へ住宅地を分譲するために必要な事項を定める。

(分譲宅地)

第2条 住宅地として分譲する土地(以下「分譲宅地」という。)は、すがまプラザ住宅エリア内とし、区画の組み合わせ、所在地、分譲価格、土地面積等は別表1のとおりとする。

(申込み資格等)

第3条 分譲宅地の申込みができる業者は、次の各号に掲げる条件をすべて満たすこととする。

- (1) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に定める宅地建物取引業者
- (2) 分譲宅地の代金の支払いが確実な業者
- (3) 第1条に定める目的を達成するため、分譲宅地の販売等を行う業者
- (4) この実施要綱に定める義務を遵守する業者
- (5) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団、同条第6号に規定する暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係にない業者

2 前項に定めるもののほか村長が特に必要と認めるときは、別に申込みの資格を制限することができるものとする。

(申込業者の募集)

第4条 村長は、分譲の申込みをしようとする業者（以下「申込業者」という。）の募集を公募により行うものとする。

2 村長は、前項の募集にあたり、分譲する区画について、必要な事項を公表するものとする。

3 村長は、第1項の公募により、未分譲の区画がある場合には、随時公募を行うことができる。

(申込み方法)

第5条 申込業者は、宅地建物取引業者への住宅地分譲申込書（様式第1号）に次の各号に掲げる書類を添えて、村長に提出しなければならない。

- (1) 宅地建物取引業者免許証の写し
- (2) 登記簿謄本（登記事項証明書）の写し
- (3) その他村長が必要と認める書類

(分譲の決定)

第6条 村長は、前条の規定により受付した申込業者について、第3条に定める要件を有する者が審査を行い決定するものとする。

2 申込が同一区画エリアに対して複数ある場合は、前項の審査を行った後、抽選により譲受候補業者を決定するものとする。

3 抽選に外れた者は、追加申込みとして、申込のない区画エリアを申込みすることができるものとする。

(協議会)

第7条 譲受候補業者は、村との間で、すがまプラザ住宅エリアの賑わい創出のための連携・協力に関する協定書(様式第2号)を締結し、すがまプラザ住宅エリアの一般販売の方法や周知広報、管理方法等の必要な事項を協議するすがまプラザ住宅エリア賑わい創出協議会を設置することとする。

(契約の締結)

第8条 譲受候補業者は、村長と分譲宅地売買契約書(様式第3号)を締結し、売買契約締結の後に買受業者となる。

2 村長は、譲受候補業者が前項の規定による契約を締結しない場合は、当該決定通知を取り消すことができる。

3 第1項の規定による契約に係る費用は、買受業者の負担とする。

(代金の支払い)

第9条 買受業者は、前条に規定する契約の締結と同時に、別表1に規定する分譲価格の100分の10相当額(1,000円未満は切捨て)を契約保証金として、村長に納入しなければならない。

2 買受業者は、分譲価格から前項の規定による契約保証金を差し引いた額を契約締結の日の属する年度内に村長に納入しなければならない。

(所有権移転登記)

第10条 村長は、分譲代金の納付を確認した後、所有権移転登記を行うものとする。

2 前項の所有権移転登記と同時に、村長は10年以内の期間を定めて、宅地の買戻しをすることができる旨の特約登記を行うものとする。

3 前2項の登記に要する費用は買受業者の負担とする。

(宅地の引渡し)

第11条 宅地の引渡しは、前条に規定する分譲代金が納入され、所有権登記がされた日をもって行う。

2 宅地の引渡し後、村長は宅地引渡書(様式第4号)を交付し、買受業者は、宅地受領書(様式第5号)を村長に提出するものとする。

3 買受業者は、宅地の引渡し後は、これを常に良好に使用し、管理し、及び快適な住宅環境の維持に努めなければならない。

(買受業者の義務)

第12条 買受業者が、建物付きで分譲宅地を販売等する場合は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 分譲宅地に建築する建物は、専用住宅（店舗等併用住宅を含む）及び賃貸集合住宅等（以下「住宅等」という。）として使用し、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に適合していること。
 - (2) 分譲宅地を販売する際は、以下に掲げる事項を買主に説明し、その了承を得ること。
 - ア 自治会組織への加入など地域の活動に協力すること。
 - イ すぐに住宅等を建設しない場合は、周辺の住環境に影響が生じないよう適正な維持管理を行うこと。
- 2 買受業者が、更地のまま分譲宅地を販売する場合は、次の各号に掲げる事項を買主に説明し、その了承を得なければならない。
- (1) 住宅等を建築すること。
 - (2) 建築基準法に適合すること。
 - (3) 自治会組織への加入など地域の活動に協力すること。
 - (4) すぐに住宅等を建設しない場合は、周辺の住環境に影響が生じないように適正な維持管理を行うこと。

（分譲決定の取消し及び契約の解除）

第 13 条 村長は、買受業者が次の各号のいずれかに該当するときは、分譲決定を取消し、又は宅地の引渡し前に契約の解除をすることができる。

- (1) 宅地の売買契約の締結に至るまでの買受業者の申告に虚偽の内容があったとき。
- (2) 第 3 条のいずれかの要件を備えていないと認められたとき。
- (3) 第 9 条及び第 10 条に定める代金を納入しないとき。
- (4) その他この要綱及び契約の条項に違反したとき。

（宅地の買戻し）

第 14 条 村長は、第 10 条による買戻し特約については、買受業者が次の各号のいずれかに該当する場合は、その宅地を買い戻すことができる。

- (1) 宅地の売買契約の締結に至るまでの買受業者の申告に虚偽の内容があったとき。
- (2) 買受業者が、強制執行、仮差押、仮処分、競売の申立て又は滞納処分を受けたとき。
- (3) 買受業者について、民事再生(小規模個人再生又は給与所得者等再生)手続開始若しくは破産手続開始の申立て(自己破産申立てを含む。)があったとき。

（返還金及び違約金）

第 15 条 村長が第 13 条に基づく契約の解除、又は前条に基づく宅地の買戻しを行ったときは、既に受領した分譲代金を買受業者に返還するものとする。ただし、買受業者は、分譲代金の 100 分の 10 相当額(1,000 円未満は切捨て)の違約金を村長に支払わなければならない。この場合において、村長は、返還すべき分譲代金の内から違約金に相当する額を相殺して支払うものとする。

（原状回復）

第 16 条 買受業者は、村長が第 14 条の規定により宅地の買戻しを行ったときは、宅地の

引渡しを受けたときと同様の原状に復元し、村長に返還しなければならない。ただし、村長が原状に復元することを要しないと認めるときは、この限りではない。

2 前項の場合において、買受業者が損失を受けても村長は補償しない。

3 村長が、相当の期間を定めて催告をしても買受業者が第1項の原状回復を行わないときは、村長は、買受業者に対し第15条に定める違約金とは別に宅地の原状回復に要する費用を請求することができる。

(公租公課)

第17条 宅地の引渡し日以降に賦課される公租公課は、買受業者の負担とする。

(個人情報の保護)

第18条 村長は、この要綱により取得した個人情報を、玉川村個人情報保護法施行条例(令和5年玉川村条例第1号)に従って適正に管理し、個人情報の保護については必要な措置を講じなければならない。

(その他)

第19条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、村長が別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

別表1

分譲地名	区画エリア	区画番号	所在地 玉川村大字 南須釜字奥 平地内	土地分譲 面積 (㎡)	土地㎡単 価 (円)	立地補正 (%)	土地価格 (円)
すがま プラザ 住宅エ リア	A (6区画)	1	108-37	305.85	10,000	1.00	3,058,500
		14	108-13	286.43	10,000	1.00	2,864,300
		15	108-14	286.72	10,000	1.00	2,867,200
		16	108-15	322.60	10,000	1.00	3,226,000
		21	108-20	260.93	10,000	1.00	2,609,300
		32	108-29	260.63	10,000	1.00	2,606,300
		計		1723.16			17,231,600
	B (6区画)	2	108-38	306.15	10,000	1.00	3,061,500
		17	108-16	322.92	10,000	1.00	3,229,200
		18	108-23	261.87	10,000	1.00	2,618,700
		19	108-22	260.65	10,000	1.00	2,606,500
		20	108-21	261.50	10,000	1.00	2,615,000
		24	108-19	260.84	10,000	1.00	2,608,400
		計		1673.93			16,739,300
	C (6区画)	10	108-33	242.74	10,000	1.00	2,427,400
		25	108-24	301.00	10,000	1.00	3,010,000
		26	108-25	294.22	10,000	1.00	2,942,200
		27	108-26	294.18	10,000	1.00	2,941,800
		30	108-27	259.90	10,000	1.00	2,599,000
		31	108-28	260.28	10,000	1.00	2,602,800
		計		1652.32			16,523,200
	D (7区画)	7	108-11	259.80	10,000	0.90	2,338,200
		8	108-12	268.57	10,000	0.90	2,417,130
		9	108-32	242.67	10,000	1.00	2,426,700
		22	108-17	260.91	10,000	1.00	2,609,100
		23	108-18	260.72	10,000	1.00	2,607,200
		28	108-31	338.17	10,000	1.00	3,381,700
		29	108-30	339.09	10,000	1.00	3,390,900
		計		1969.93			19,170,930